

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Kondisi perekonomian Indonesia akhir-akhir ini mengalami penurunan karena berbagai dampak terutama faktor eksternal atau luar negeri. Faktor eksternal dipengaruhi oleh penguatan laju Dollar AS yang mengalami apresiasi sebesar 10% terhadap mata uang lain, Tiongkok yang melakukan devaluasi Renminbi sebesar 3%, krisis yang dialami Eropa dan turunnya harga beberapa komoditas. Meski saat ini bursa saham global menguat dan laju mata uang Asia mengalami peningkatan hal tersebut belum cukup kuat untuk menyeret nilai rupiah ke zona hijau. Laju Rupiah malah justru kian terperosok ke zona merah. Hal ini terbukti dengan melajunya nilai tukar Rupiah terhadap Dollar AS sampai ke titik 14.400. Kondisi ini bukan pertama kalinya dialami oleh Indonesia, pada tahun 1998 Indonesia juga pernah mengalami pelemahan nilai rupiah sampai pada titik 13.500.

Perlambatan ekonomi Indonesia tidak hanya terjadi karena faktor eksternal luar negeri namun juga karena faktor di dalam negeri. Hampir seluruh sektor mengalami perlambatan ekonomi secara merata dan sedikit diantaranya yang mengalami penguatan. Sektor industri Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang mengalami perlambatan selama beberapa triwulan. Indeks sektoral properti tercatat menurun tajam sampai pada 2,902% atau -13,62 poin. Penurunan ini terlihat dari tingkat penjualan,

tingkat pembelian dan pertumbuhan harga baik sektor perumahan, perkantoran maupun apartemen yang menurun.

Ditengah perlambatan ekonomi yang terjadi pada sektor ini, laju inflasi yang semakin meningkat juga menjadi masalah bagi pelaku bisnis Properti dan *Real Estate* di Indonesia. Laju inflasi yang terus meningkat mengakibatkan melemahnya daya beli masyarakat. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat inflasi sepanjang bulan Juli 2015 sebesar 0,93% dengan inflasi tahun berjalan mencapai 7,26. Sementara inflasi tahun kalender (*year to date*) mencapai 1,90%<sup>1</sup>. Tentu saja hal tersebut menjadi ancaman besar bagi pelaku bisnis Properti dan *Real Estate* di Indonesia. Inflasi telah menyatu dengan lingkungan ekonomi dan harus dipandang sebagai suatu pertimbangan penting pada keputusan-keputusan keuangan perusahaan (Weston dan Copeland, 1995:16).

Disisi lain sektor Properti dan *Real Estate* merupakan salah satu sektor yang memiliki daya gerak besar bagi perekonomian suatu negara. Hal ini di buktikan ketika merosotnya perekonomian Amerika Serikat pada tahun 2008 karena sektor propertinya yang mengalami pelemahan. Tidak hanya negara Paman Sam, Tiongkok juga mengalami kondisi yang sama ketika sektor propertinya mengalami kondisi *over supply* dan *over capacity*. Di Indonesia sendiri sektor properti tidak hanya bergerak sendiri dalam kegiatan produksinya, mereka juga mendorong setidaknya 150 industri di luar sektor tersebut.

---

<sup>1</sup> “BI: Inflasi Indonesia Tertinggi di ASEAN” <http://www.ekbis.sindonews.com>, akses 19 September 2015.

Selain memperhatikan faktor-faktor pendorong laju pertumbuhan perusahaan, perlu adanya pemahaman terhadap potensi kegagalan bisnis yang mengancam. Pengelolaan keuangan yang tepat perlu dilakukan untuk menghindari terjadinya kesalahan yang mengakibatkan menurunnya kinerja perusahaan baik dalam bentuk kesulitan keuangan maupun kegagalan *financial*. Menurut Hanafi dan Halim (2009 : 262) Kesulitan keuangan jangka pendek bersifat sementara dan belum begitu parah, tetapi kesulitan semacam ini apabila tidak ditangani bisa berkembang menjadi kesulitan tidak solvabel.

Analisis kebangkrutan dilakukan untuk mengindikasikan tanda-tanda awal kebangkrutan pada perusahaan. Karena dengan diketahuinya tanda tersebut dapat memberikan kemudahan bagi pihak manajemen perusahaan untuk melakukan pencegahan dan perbaikan pada kondisi tersebut. Pihak kreditur dan pemegang saham juga dapat melakukan persiapan bagi kemungkinan buruk yang akan terjadi pada perusahaan. Indikasi terjadinya kebangkrutan perusahaan dapat diketahui dengan analisis informasi akuntansi perusahaan.

Di Indonesia sejak tahun 2009 sudah ada 26 perusahaan yang masuk dalam daftar perusahaan *delisting* oleh Bursa Efek Indonesia (BEI). Sebagian besar kasus *delisting* terjadi karena perusahaan yang mengalami kebangkrutan dan hanya beberapa perusahaan yang melakukan merger. Berikut adalah daftar perusahaan yang masuk dalam daftar *delisting* oleh BEI:

Tabel 1.1. Daftar Perusahaan Delisting BEI

No	Kode	Nama	Tanggal Pencatatan (IPO)	Tanggal Penghapusan (Deslisting)
<b>Tahun 2015</b>				
1	DAVO	Davomas Abadi Tbk	22-Des-1994	21-Jan-2015
<b>Tahun 2014</b>				
1	ASIA	Asia Natural Resources Tbk	20-Okt-1994	27-Nop-2014
<b>Tahun 2013</b>				
1	CPDW	Indo Setu Bara Resources Tbk	18-Jun-1990	12-Sep-2013
2	IDKM	Indosiar Karya Media Tbk	04-Okt-2004	01-Mei-2013
3	INCF	Amstelco Indonesia Tbk	27-Jul-1990	19-Feb-2013
4	KARK	Dayaindo Resources Internasional Tbk	20-Jul-2001	27-Des-2013
5	PAFI	Panasia Filamen Inti Tbk	01-Jan-2000	14-Mar-2013
6	PWSI	Panca Wi rasakti Tbk	10-Mar-1994	17-Mei-2013
7	SAIP	Surabaya Agung Industri Pulp dan Kertas Tbk	03-Mei-1993	31-Okt-2013
<b>Tahun 2012</b>				
1	MBAI	Multibreeder Adirama Indonesia Tbk	28-Feb-1994	02-Jul-2012
2	RINA	Katarina Utama Tbk	14-Jul-2009	01-Okt-2012
3	SIIP	Suryainti Permata Tbk	08-Jan-1998	28-Feb- 2012
4	SIMM	Surya Intrindo Makmur Tbk	28-Mar-2000	03-Des- 2012
<b>Tahun 2011</b>				
1	PTRA	New Century Development Tbk	28-Mar-1994	24-Jan-2011

2	AQUA	Aqua Golden Mississippi Tbk	01-Mar-1990	01-Apr-2011
3	DYNA	Dynaplast Tbk	05-Agu-1991	27-Jul-2011
4	ANTA	Anta Express Tour and Travel Service Tbk	18-Jan-2002	04-Okt-2011
5	ALFA	Alfa Retailindo Tbk	18-Jan-2000	17-Okt-2011
<b>Tahun 2009</b>				
1	SING	Singer Indonesia Tbk	30-Des-1983	01-Des-2009
2	MACO	Courts Indonesia Tbk	17-Jul-2002	01-Des-2009
3	JASS	Jasa Angkasa Semesta Tbk	15-Jun-2002	01-Des-2009
4	PROD	Sara Lee Body Care Indonesia Tbk	16-Jun-1989	01-Des-2009
5	TALF	Tunas Alfin Tbk	12-Feb-2001	01-Des-2009
6	BUKK	Bukaka Teknik Utama Tbk	09-Jan-1995	01-Des-2009
7	SKBM	Sekar Bumi Tbk	05-Jan-1993	01-Des-2009
8	IATG	Infoasia Teknologi Global Tbk	15-Nop-2001	29-Des-2009

Sumber: Bursa Efek Indonesia

*Financial distress* merupakan kondisi pra kebangkrutan yang akan terjadi pada perusahaan. Kondisi ini menunjukkan penurunan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajibannya sebelum akhirnya perusahaan benar-benar mengalami kebangkrutan ataupun likuidasi. *Financial Distress* dapat terjadi pada semua perusahaan, terutama pada perusahaan yang berada pada negara yang sedang mengalami penurunan kondisi keuangan atau krisis ekonomi.

Terdapat berbagai macam alat analisis yang dapat digunakan untuk memprediksi terjadinya *financial distress* hingga kebangkrutan pada

perusahaan. Analisis rasio merupakan salah satu cara yang paling sering digunakan untuk memprediksi terjadinya *financial distress* atau kebangkrutan. *Zmijewski* mengembangkan model prediksi kebangkrutan pada tahun 1984. Model tersebut menggunakan rasio keuangan yang mengukur kinerja keuangan, *leverage*, dan likuiditas perusahaan. *Zmijewski* menggunakan probit analisis yang ditetapkan pada 40 perusahaan yang telah bangkrut dan 800 perusahaan yang masih bertahan saat itu (Fatmawati, 2010).

Sejauh ini penelitian mengenai prediksi kebangkrutan atau *financial distress* umumnya masih menggunakan metode *Z-Score* dari Altman. Masih sangat sedikit penelitian yang menggunakan metode lain untuk memprediksi kebangkrutan ataupun *financial distress*. Salah satunya adalah penelitian oleh Waqas, Hussain, dan Anees (2014) melakukan penelitian dengan judul “*ZMIJEWSKI Financial Distress Prediction Model and Its Predictability, a Case of Karachi Stock Exchange*”. Penelitian ini dilakukan pada 2873 perusahaan yang terdaftar pada Bursa Efek Karachi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan model *Zmijewski* secara signifikan dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *distress* dan *non-distress* pada perusahaan.

Berdasarkan pernyataan-pernyataan tersebut peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Penggunaan Model *ZMIJEWSKI (X-SCORE)* untuk Memprediksi Kondisi *Financial Distress*

Pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2009-2013”.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat di rumuskan permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Apakah model *Zmijewski (X-Score)* dapat digunakan untuk memprediksi kondisi *Financial Distress* dan memberikan hasil berbeda-beda pada setiap perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2009-2013?
2. Apakah model *Zmijewski (X-Score)* memiliki keakuratan untuk memprediksi kondisi *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2009-2013?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah mengetahui model *Zmijewski (X-Score)* dapat digunakan atau tidak untuk memprediksi kondisi *Financial Distress* dan memberikan hasil yang berbeda-beda pada setiap perusahaan serta untuk mengetahui keakuratan yang dimiliki model *Zmijewski (X-Score)* dalam memprediksi kondisi *Financial Distress* pada Perusahaan Sektor Properti dan *Real Estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) periode 2009-2013.

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

### **1. Manfaat Teoritis**

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis bagi peneliti selanjutnya yaitu sebagai bahan referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis *Financial Distress* dalam bidang dan kajian yang sama.

### **2. Manfaat Praktis**

Dari hasil penelitian ini, diharapkan akan memberikan informasi yang dibutuhkan oleh beberapa pihak yang berkepentingan, yaitu:

#### **a. Bagi Manajemen perusahaan**

Manfaat penelitian ini bagi pihak manajemen perusahaan adalah sebagai *early warning system* yang memberitahukan indikasi-indikasi munculnya *financial distress* dan kemungkinan kebangkrutan pada perusahaan, sehingga pihak manajemen perusahaan dapat mengambil tindakan yang tepat untuk mengatasi hal tersebut.

#### **b. Bagi Kreditor dan Investor**

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk melakukan tindakan antisipasi terhadap kemungkinan terburuk sebelum mengambil keputusan untuk memberikan pinjaman ataupun melakukan penanaman modal pada perusahaan.



## **E. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI**

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun ke dalam lima bab yang sederhana dengan tujuan agar dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai isi skripsi ini dan terarah pada tujuan penulisan.

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka penelitian yang didalamnya memuat landasan teori penelitian, tinjauan penelitian terdahulu dan hipotesis

### **BAB III          METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan tentang desain penelitian, populasi dan sampel penelitian, kerangka pemikiran, data, dan sumber data yang digunakan dalam penelitian, metode pengumpulan data, definisi operasional variabel dan metode analisis data.

### **BAB IV          ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

Bab ini memuat gambaran umum obyek penelitian yang digunakan, hasil analisis data dan pembahasannya.

### **BAB V           PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan yang diperoleh dari analisis data dan pembahasan dari bab sebelumnya serta saran-saran yang perlu

disampaikan baik bagi subyek penelitian maupun bagi penelitian sebelumnya.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN